



aktiv.

Ammerudgrenda 170, 0960 OSLO

**Lys og romslig 4-roms m.
vestvendt innglasset balkong | Vv
og fyring inkl. | Kjøkken fra 2021 |
Ingen dok. avgift!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 271 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 380 562,-
Felleskostn.: Kr 7 818,-
Selger: Rahim Salehzadeh

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 86/101 kvm
Tomtstr.: 13162.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 95, bnr. 78
Andelsnr.: 588
Oppdragsnr.: 1008250152

Lys og romslig 4-roms m. vestvendt innglasset balkong | Vv og fyring inkl. | Nytt kjøkken 2021!

Lys og lekker påkostet 4-roms leilighet med god intern beliggenhet. Leiligheten har en familievennlig planløsning, og det tidsriktige og lune interiøret skaper en koselig atmosfære som det er godt å komme hjem til. Beliggenheten er meget attraktiv, med gangavstand til dagligvarehandel, Lillomarkamarka, offentlig kommunikasjon samt skoler og barnehager.

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående 4-roms med fantastisk utsikt!
- Fyring, varmtvann og bredbånd inkl.
- Romslig Innglasset balkong på ca. 11,5m²
- Kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- God standard med bad renover av borettslaget
- Heis til leilighetsplan
- Attraktiv beliggenhet med kort gangavstand "alt"
- Skole og barnehager i umiddelbar nærheten
- Lave kjøpsomkostninger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	66
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 101 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

8. etasje

BRA-i: 86 m² Entré/hall, innvendig bod, WC, bad, 3 soverom, kjøkken, stue

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde i stue ca. 2,47 m. Bod på 2,5 m² i sokkeletasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13162.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiet tomt.

Beliggenhet

Ammerudgrenda 170 har en sentral beliggenhet med nærhet til alt du trenger.

Lillomarka og skogen ligger bare noen få minutter unna, med turstier, lysløype og badevann. Om vinteren kan du ta på skiene hjemme og gå rett inn i løypene, med fantastiske muligheter for ski og aking. Om sommeren kan du bade i Vesletjern og Steinsbruvann. Du kan trene ute i det fri eller benytte deg av de mange innendørs treningssentrene i området, som Bare Trening og Sats.

Idrettslaget Grei har kunstgressbane, ballbinge og klubbhus like ved, med et aktivt

miljø for fotball, innebandy, orientering og ski. Det finnes også et alpinanlegg på Årvoll.

Det er kort vei til flere barnehager, Ammerud barneskole i gangavstand, samt Apalløkka ungdomsskole. Du har også kort vei til fritidsklubb, bibliotek, kirke, offentlig kommunikasjon, nærbutikk og flere dagligvareforretninger som Kiwi (åpent 7-23 på hverdager og 9-21 på lørdager).

Det finnes flere kjøpesentre i nærheten, det nærmeste er Grorud med Meny, Vinmonopol, bokhandel, klesbutikker, blomsterbutikk og Vita, i tillegg til en ferskvareforretning for fisk. Et større senter ligger 7 minutter unna med bil på Stovner, hvor du finner både butikker, kafeer og restauranter, totalt 170 forskjellige butikker, så her er noe for enhver smak.

Ammerudgrenda har kort vei til Oslo sentrum. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, med flere bussalternativer på Grorud og ca. 5 minutter til Grorud T-banestasjon.

Dette området har mye å tilby både store og små, enten du ønsker å være aktiv eller bare nyte utsikten fra din egen leilighet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) ca. 200m fra boligen.

Ammerudlia barnehage (0-5 år) ca. 300m fra boligen.

Ammerudenga barnehage (0-5 år) ca. 500m fra boligen.

Barneskoler:

Ammerud skole (1-7 kl.) ca. 500m fra boligen.

Grorud skole (1-7 kl.) Ca. 900m fra boligen.

Tiurleiken skole (4-7 kl.) ca. 1.5 km fra boligen.

Ungdomsskoler:

Apalløkka skole (8-10 kl.) ca. 1.3 km fra boligen.

Groruddalen skole (8-10 kl.) ca. 1.8 km fra boligen.

VGS:

Bjerke videregående skole ca. 4.7 km fra boligen.

Stovner videregående skole ca. 5.2 km fra boligen.

Skolekrets

Ammerud skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Grorud senter i Bergensveien med linje 62 ca. 500m fra boligen.

T-bane:

Grorud t-banestasjon med linje 4 og 5 ca. 500m fra boligen.

Tog:

Grorud stasjon med linje L1 ca. 2 km fra boligen. L1 tar ca. 12 min fra Grorud stasjon til Oslo S som har totalt 24 ulike linjer

Flyplass:

Oslo Gardermoen ca. 34 minutter med bil fra boligen.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med steinbelagte betongelementer. Etasjeskillere i betong. Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarm. Nye i 1988. Skyvedør med isolerglass til innglasset balkong. Ny i 1989. Finé entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Følgende har fått TG2 og TG3 i Tilstandsrapport av takstmann Geir Csisar:

Utvendig > Vinduer: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punktering m.m. Enkelte vinduer subber i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 1,1 m. Dagens krav er 1,2 m.

Innvendig > Overflater: Det er avvik: Noe bruksslitasje/fuktpåvirket parkett.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og noe under 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Innvendig > Innvendige dører: Det er avvik: Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er avvik: Rørøppleggget tilfredsstiller ikke dagens krav mht. sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er avvik: Ventilasjonsskanal er ikke observert på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Eldre radiatorer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

Spesialrom > 8. etasje > WC > Overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Liten knusningsskade på ett hjørne av platetoppen.

Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er avvik: Ventilasjonsskanal er ikke observert på kjøkken. Ukjent utblåsning fra kjøkkenviften.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG3, store eller alvorlige avvik iht. tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Døren på veggen mellom kjøkken og badet fjernet. Veggene er tett og satt på membran og fliser på bade siden. Men fargen på flisene på tett området var annerledes av resten av flisene på veggen, derfor lagget dretter mikrosement på ene vegen på badet. Arbeid utført av Bygg og vvs alwadi.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

-Nei.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er satt opp noe stikk kontakter, kasse Lys på taket. Arbeid utført av S.W oppussingstjenster.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Det er utført el- kontrollert av kommunen,(eltilsyn) for ett år siden og alt var ok.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Nei.

Innhold

Leiligheten har en gjennomgående god standard, og en praktisk og effektiv planløsning som består av:

Entré:

Romslig entré med garderober og god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Pent flislagt bad av god størrelse med gulvvarme. Badet er utstyrt med 60cm servant med skuffer, dushjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Separat WC:

Praktisk separat toalett med innredning fra 2021. Rommet er utstyrt med 60 cm servant med skuff og vegghengt toalett.

Kjøkken:

Delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2021. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Stue:

Lys åpen stue med store vindusflater som gir mye naturlig lys. Stuen har plass til spisebord, sofagruppe og tilhørende tv-/mediemøbel.

Tre gode soverom:

Soverom 1: Stort lyst soverom med skyvedørsgarderobe og god plass til dobbeltseng.

Soverom 2: Romslig soverom med plass til seng og garderober.

Soverom 3: Soverom av god størrelse. Kan benyttes som kontor.

Balkong:

Meget romslig innglasset balkong på ca. 11,5 m². Balkongen har god plass til utemøbler.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Boligen er bygget i 1967. Oppussing og vedlikehold er utført. Nytt kjøkken i 2021. Bad

fra 2009. Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet, malte panelplater, mikrosement og fliser på vegger. Innglasst balkong. Heis.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkken nytt i 2021 med hvitevarer fra Bosch. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskum i porselen, kjøkkenplate over benk. Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Praktisk WC med nye innredninger fra 2021. Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuff. Fliser på gulv og vegger.

Badet er renoverert i 2009 i regi av borettslaget. Mikrosement er påført på én vegg av dagens eier i 2021. Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Stålsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Internett via OBOS OpenNet er inkludert i felleskostnadene. TV-pakke kan bestilles individuelt av den enkelte andesleier via OpenNet dersom ønskelig. Kostnader til TV-pakke må den enkelte eier beskste selv.

Parkering

Det er parkeringsplasser til leie i borettslaget, disse følger ikke leiligheten ved salg/overdragelse, og man er selv ansvarlig for å si opp plassen i god tid før fraflytting. Leie er kr 150,- pr mnd. Kontakt Driftskontoret om plass, samt et engangs adm. gebyr for leie ved inngåelse av avtale. Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

749385

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer. Elektriske varmekabler på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 247 988

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 991 952

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.818,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader: Kr. 5.107,- inkl. fyring og varmtvann, internett, kommunale avgifter, vaktmester, felles bygningsforsikring, forretningsførsel.

Renter og avdrag på andel fellesgjeld: Kr. 2.231,-

Balkongtillegg: Kr. 480,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 818

Andel Fellesgjeld

Kr 271 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ammerudlia Borettslag;

Organisasjonsnummer

948808811

Andelsnummer

588

Om borettslaget

Borettslaget består av 982 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Ammerudlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948808811, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune med følgende adresse:

Ammerudgrenda 166-176 Gnr 95, bnr 78

Ammerudhellinga 33-43 Gnr 95, bnr 76

Ammerudhellinga 56-66 Gnr 95, bnr 83

Ammerudhellinga 70-80 Gnr 95, bnr 81

Parkeringsanlegget Gnr 95, bnr 127

Første innflytting skjedde i 1966/67. Tomten, kjøpt i 1987 er på 56 082 m2.

Hjemmeside

<https://vibbo.no/ammerudlia>

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Renhold:

Borettslaget har avtale med firmaet Stefan om renhold av lagets fellesarealer.

Vaktmester/andre ansatte:

Borettslaget har fire vaktmestere til å ivareta det daglige vedlikeholdet av borettslaget i henhold til stillingsinstruks. Ved akutt behov for assistanse ved heisestans, vannlekkasje, driftsstopp i vaskeriet, eller lignende, kan vaktmester treffes utenom kontortiden på tlf.: 930 30 888.

Trond Werner har gått over i pensjonistene rekke fra 30. april og 1. mars ble Joar Q. Hugaas ansatt. Det var behov for en overlappings periode på 2 måneder for kompetanseoverføring. Din Rekrutering ble benyttet for å finne en ny driftsleder.

Driftskontoret:

Driftskontoret er bemannet av en driftsleder og en sekretær i 100% stilling som treffes i kontortiden: Mandag til onsdag fra kl. 09:00 til 15:00. Torsdag holder kontoret åpent fra kl. 09:00 til kl. 17:00. Fredager er kontoret stengt. Driftskontoret har adresse Ammerudhellinga 62.

Postkasser:

Endring av navn og evt nei til reklame på postkasser meldes driftskontoret.

Vaskeri:

Borettslaget har fellesvaskeri i hver blokk. Bruken av vaskeriene betales via husleien og skal brukes i henhold til vaskeriinstruks som er satt opp i hvert vaskeri.

Vaskeriinstruksen blir også levert sammen med et velkomstbrev og husordensregler ved innflytning.

Avfallshåndtering

Første mandag (som er virkedag) i hver måned kommer to store containere og et bur til småelektrisk foran hver blokk.

Ekstern utleie:

Borettslaget leier ut plass til tre antenneanlegg på takene. To til mobilselskap og ett til blålysetatene (nødkommunikasjon).

Igangsatte prosjekter:

- Brannsikring av bygg
- Nye vaskemaskiner
- Internettleverandør
- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Utover dette er det ikke igangsatt nye prosjekter på grunn av den økonomiske situasjonen.

Vedlikehold og oppgradering som er slutført i perioden:

- Nye vaskemaskiner.
- Uteområder, gangvei bak blokk 2.
- Uteplass blokk 4

- Ny driftsleder
- Tetting av rørgjennomføringer på takene.

Støtte:

Ammerudlia borettslag vant Bærekraftprisen for 2022 på kr 1 000 000,- Pengene vil styre bruke på ting som kommer alle til gode. Det har blitt montert store griller på alle 4 uteplasser.

Det siste året har vi mottatt følgende støtte;

- Kr 240 000,- fra OBOS gir tilbake
- Kr 700 000,- fra Oslo kommune.

På ekstraordinær generalforsamling i april 2024, ble det vedtatt salg av en av borettslagets tjenesteleiligheter.

Eierinteresser

AS Ammerud Varmesentral

Borettslaget er medeier i AS Ammerud Varmesentral med en eierandel på 47,6 % (247 aksjer. Varmesentralen er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 920 474 659 og i MVA-registeret. Eiendommen har gårdsnummer 95 og bruksnummer 93 og er på 3 452 m². Selskapet eier tomten. De som ønsker ytterligere informasjon om aksjeselskapet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert årsrapport og regnskap.

Vedtatt på årsmøtet 31.05.2023:

Sak D Sette opp trafikkskilt ved innkjøring til garasjeområde (forslag 2/2)

Forslagsstiller: Tatiana Surina

Forslag: Sette opp trafikkskilt (fartsgrense eller fareskilt?) ved innkjøringen til gjesteparkeringen ved blokk 1. Bilister pleier å kjøre altfor fort der bilveien fra garasjeområdet til gjesteparkeringen krysser veien fra blokk 1 til Ammerudklubben. Sikten er dårlig der pga garasjen og det er mange barn som bruker den veien. Styrets innstilling: I dag finnes det både fartsdump, skilting og speil på strekningen fra innkjøringen til garasjeområdet og til innkjøringen ved Ammerudklubben. Styret ser ikke at enda et skilt vil løse utfordringen vi har med bilister som holder for høy fart, men oppfordrer alle beboere på det sterkeste å holde lav fart og være aktsom når man kjører i området. Styret støtter derfor ikke forslaget. Votering: 67 stemmer for, 22 stemmer imot. Vedtak: Forslaget vedtatt.

Sak E Endre vedtak for antall varamedlemmer

Forslagsstiller: styret

Flertallskrav: 2/3

Forslag: Endring av vedtekt: 8. Styret og dets vedtak. 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Vedtekt ønskes endret til: 8. Styret og dets vedtak 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer

med 1-2 varamedlemmer. Styrets innstilling: Styret ønsker vedtaket endres fra 2 til 1-2 varamedlemmer for å sikre at et av de to varamedlemmene raskt kan innta rollen som fast styremedlem dersom et innvalgt styremedlem fratrer sitt verv underveis i perioden. Styret støtter forslaget. Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak F Utvisning fra vaskerier ved misbruk

Forslagsstiller: Anne Elton

Forslag: Misbruk av vaskerier

Ved 3 klager på ikke å overholde vaskeriregler skal den påklagde utestenges fra vaskeriet i 3 uker. Ikke rengjort etter bruk

Ikke overholdt vaskeritiden. Benyttes vaskeriet til å vaske for andre utenfor borettslaget for egen vinning, skal den påklagde utestenges for 3 måneder. Notat fra møte: Forslagsstiller ønsker at dette tillegges husordensreglene om det blir vedtatt. Styrets innstilling: Driftskontoret mottar ofte klager på beboere som ikke har overholdt regler for renhold og/eller vasketiden. Styret antar at flere beboere vil etterleve reglene dersom de får en konsekvens som utestenging, men vil presisere at dette gjelder ved repeterende hendelser, eller ved større regelbrudd som å benytte vaskeriet for egen vinning.

Styret støtter forslaget. Votering: 3 stemmer mot, overveldende flertall for.

Vedtak: Forslaget vedtatt med overveldende flertall.

Sak H Male inn -og oppganger

Forslagsstiller: Hallvard Sandstad

Forslag: Inn- og oppgangene i blokkene virker mørke og triste. Den rødfargen som er malt på veggene oppover i etasjene tror jeg knapt det finnes en bonde som vil ha på sin låve eller sitt fjøs. Rødfargen antar jeg har vært der siden blokkene ble oppført. Å få på en lysere farge på veggene ville også avhjelpe den litt svake belysningen i trappene mellom etasjene. Noen beboere har malt lysere farger utenfor leilighetene. Men den fæle rødfargen består mot yttervegg i hele oppgangen. Jeg forslår at borettslaget erstatter rødfargen med en pen, lys farge over alt i oppgangene. Dette inkluderer på innsida av ytterveggene helt opp, i etasjene foran leilighetene der rødfargen ennå sitter på og mellomgangene i 5. og 10. etasje. Formålet er å oppnå et triveligere innemiljø i våre oppganger. Prosjektet kan gjennomføres uten anleggstrafikk utenfor blokkene, og bør vel ikke koste all verden. Styrets innstilling: Det foreligger allerede en plan for å fornye inngangspartiene og oppgangene, der det blant annet er ønsket å male over laksefargen til en mer nøytral og moderne farge. Styret har ønsket å vente med å sette i gang med oppgangene til de pågående prosjektene, som ringeklokker, postkasser, brannvern (der eksempelvis den gamle luken til sjakten vil tettes) er ferdigstilt for å unngå dobbeltarbeid og ekstra kostnader. Styret støtter derfor forslaget, men ønsker ikke å presisere når dette arbeidet skal gjennomføres.

Vedtak: styrets innstilling enstemmig vedtatt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024

Nye vaskemaskiner i fellesvaskeri
Internettleverandør

2022-2023

Nye postkasser
Gangarealer bak blokker
Brannsikring av bygg
Strømpetrukket innvending taknedløp
Ny belysning mellom blokk 1 og 2

2021-2022:

Oppgradering av uteområder.
Nye Inngangsdører
Nytt callinganlegg
Nye sittegrupper ute.
Utelys bak blokkene

2020-2021

Srømpetrukket soilrør under blokkene
Sykkelhus bak blokkene.
Utelys bak blokkene
Nytt SD anlegg
Lekeplasser er oppgradert.
El-billading i alle garasjer og utvalgte parkeringsplasser.

2019-2020:

Oppgradering av adkomstvei til blokkene og beplantning ved inngangsparti er utført.

2019:

Borettslaget har fått installert utvendig avfallsbrønner

2016 - 2018

Utskifting av 24 heiser. Ferdigstilt i 2018.

2013

Det er montert nye varmpumper i blokk 1. Inngang, kjeller og vaskeridører har fått nye elektroniske låser. Isolasjon i himling i bomberommene er skiftet ut.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HANBA3-94927039758

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 37.743.064,-

Restløpetid: 23 år 2 md

Term pr.år: 12

Type rente: Flyt
Rente: 5,45%
Andel av gjelden: Kr. 51.528,-

Lånenr: HANBA4-94927039731
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 117.782.264,-
Restløpetid: 17 år 11 md
Term pr.år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%
Andel av gjelden: Kr. 160.600,-

Lånenr: HANBA5-94927049117
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 40 000 000,-
Restløpetid: 18 år 1 md
Term pr.år: 12
Avdr.frihet til og med: 01.01.2026
Type rente: Flyt
Rente: 5,45%
Andel av gjelden: Kr. 54.692,-

Lånenr: HUS601-11436833--5
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 2.201.523,-
Restløpetid: 8 md
Term pr.år: 2
Avdr.frihet til og med:
Type rente: Flyt
Rente: 4,64%
Andel av gjelden: Kr. 2.033,-

Lånenr: HUS602-11335421-50
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 1.553.159,-
Restløpetid: 1 år 2 md
Term pr.år: 2
Avdr.frihet til og med:
Type rente: Flyt
Rente: 4,64%
Andel av gjelden: Kr. 1.542,-

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som

ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten. Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Styregodkjennelse med 20-dagers frist.

Andelseier(e) kan kun eie én andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende

godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold

Fra husordensreglene:

Hundehold er ikke tillatt.

Dispensasjon fra forbudet kan gis dersom søker dokumenterer gode grunner som taler for hundehold, og at dette ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Søknad sendes og behandles av driftskontoret. Ved eventuelt innvilget dyrehold gjelder det egne bestemmelser som ligger på Vibbo. Ved overtredelse vil styret kreve at dyret må bli fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren ikke oppnås.

For mer informasjon se borettslagets husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 78 i Oslo kommune. Andelsnr. 588 i Ammerudlia Borettslag; med orgnr. 948808811

Tinglyste heftelser og rettigheter

Rettighetshavere til eiendomsrett

1987/684-1/105 07.01.1987 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 1 471 933

Omsetningstype: Uoppgitt

Ammerudlia Borettslag

ORG.NR: 948 808 811

Heftelser i eiendomsrett:

1974/19403-1/105 07.10.1974 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 12 382 000

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7279780

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN

SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN

BESTEMMELSER OM OPPTRINNSRETT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1987/684-2/105 07.01.1987 FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/49434-1/105 29.08.2000 OBLIGASJON

Beløp: NOK 53 400 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/2411-1/105 16.01.2001 OBLIGASJON

Beløp: NOK 21 660 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/138518-1/200 17.02.2016 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 14 280 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Uomsettelig

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/473083-1/200 23.04.2021

09:05

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 179 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1212603-1/200 26.10.2022

13:07

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 20 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

ORG.NR: 991 303 995

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1474604-1/200 24.05.2024

21:00

FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 14 900

Panthaver: Fremtidige andelseiere i Brl. rep. ved

styret § 2-11 1.ledd

LØPENR: 15785212

2025/120642-1/200 31.01.2025

21:00

FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

Beløp: NOK 14 900

Panthaver: Fremtidige andelseiere i Brl. rep. ved

styret § 2-11 1 .ledd

LØPENR: 20046173

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1966/7731-1/105 08.06.1966 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 95

BNR: 67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Dør mellom bad og kjøkken er fjernet.

Det foreligger ferdigattest datert til 28.01.1972.

Det foreligger ferdigattest datert til 04.05.1990 for utskifting av balkong.

Det foreligger ferdigattest datert til 03.01.2001 for innglassing av balkong.

Det foreligger ferdigattest datert til 18.03.2022 for oppdagering av adkomstparti.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.01.1972.

Regulerings- og arealplaner

Innhentede reguleringsbestemmelser og utsnitt av reguleringsplan oppbevares på

ansvarlig meglers kontor og kan utleveres på forespørsel.

Eiendommen/området er regulert til boliger.

Adgang til utleie

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til styret i borettslaget eller til forretningsfører. Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (3) har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Adgangen til bruksoverlating (utleie) er begrenset. Merk at mulighet for korttidsutleie av hele boligen er begrenset til 30 dager jf borettslagslovens § 5-4.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

271 000 (Andel av fellesgjeld)

4 371 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 380 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 388 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 391 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprid vederlag kr. 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 1 700 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 22 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk. (2 visninger inkl.)
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 4 000 Fotograf
- 9 500 Takst/tilstandsrapport inkl. plantegning
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 200 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 115 758,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

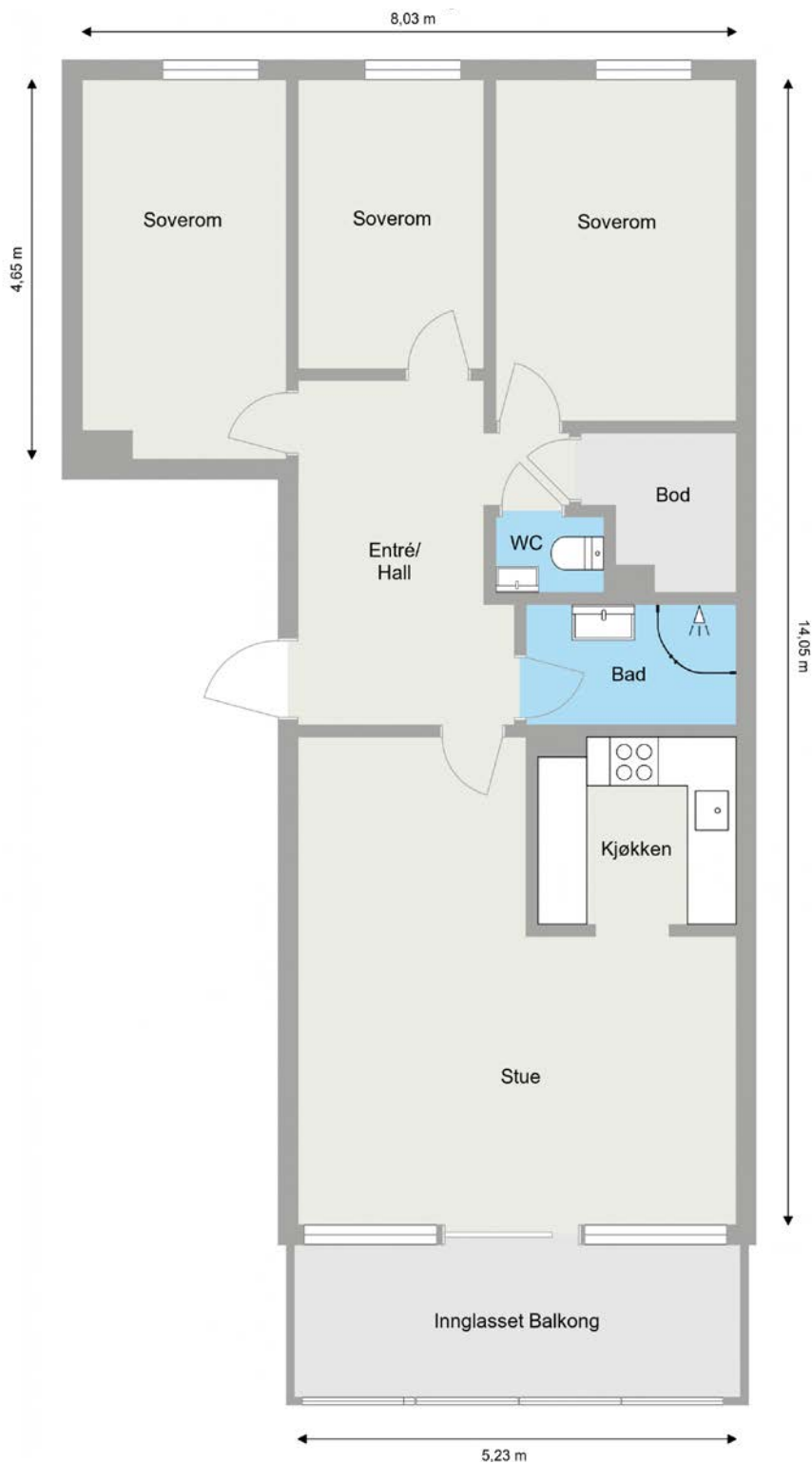
Scott Fredrik Bergman
Eiendomsmegler
scott.bergman@aktiv.no
Tlf: 980 03 338

Adrian Gjerlaugsen
Eiendomsmeglerfullmektig
adrian.gjerlaugsen@aktiv.no
Tlf: 908 44 887

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

21.05.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

















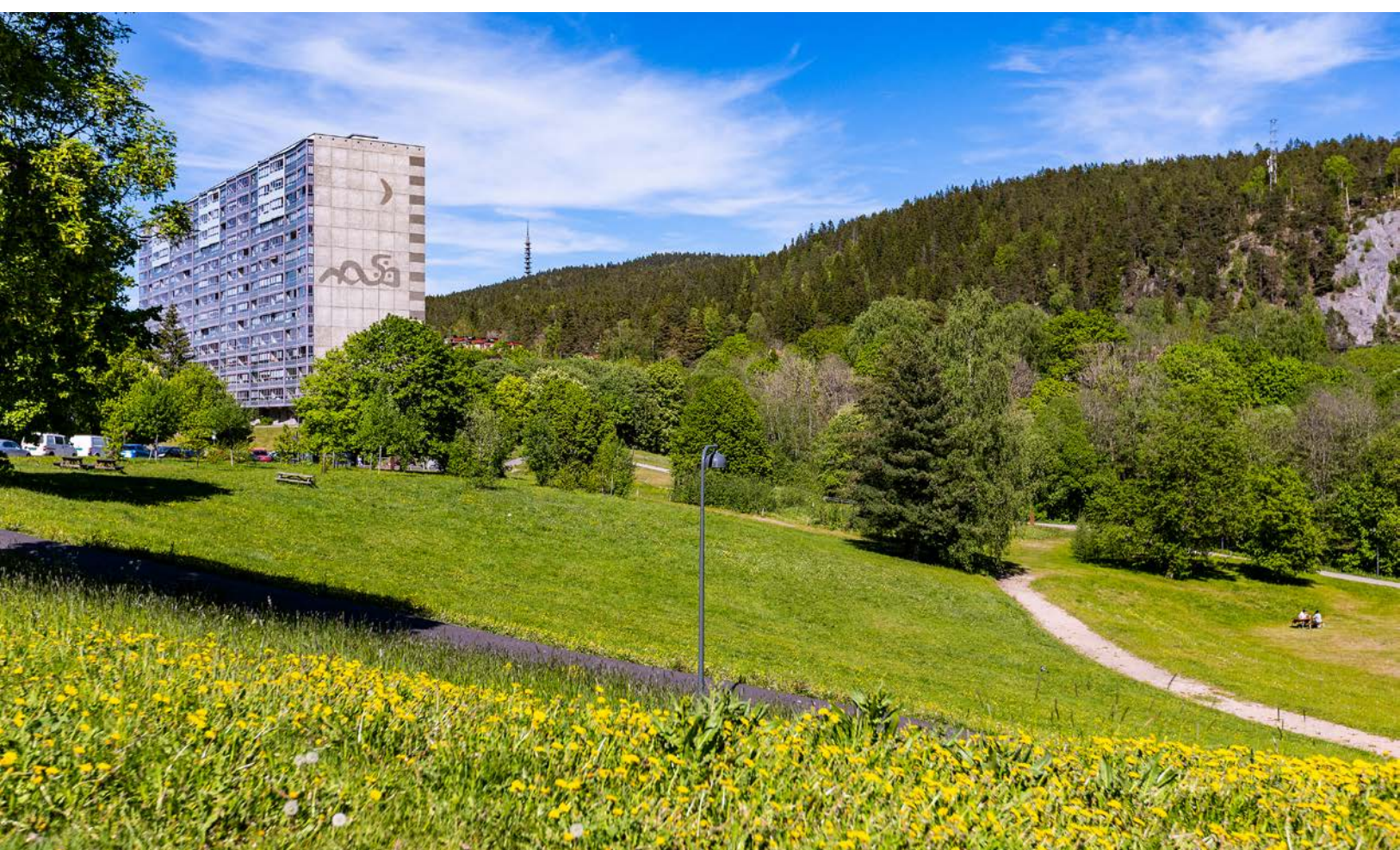














Vedlegg

Nabolagsprofil

Ammerudgrenda 170 - Nabolaget Ammerudgrenda - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grorud senter i Bergensveien Linje 62	6 min 0.5 km
Grorud Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

Skoler

Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	19 min 1.5 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	21 min 1.8 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 4.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

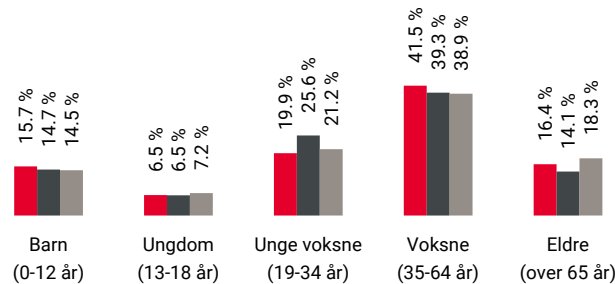
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ammerudgrenda	1 563	678
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	3 min 0.2 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	4 min 0.3 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Grorud Post i butikk	8 min 0.7 km
Meny Grorud	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



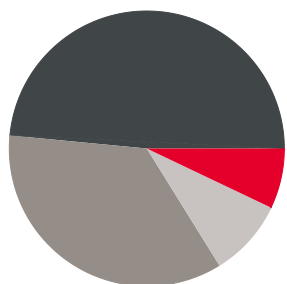
Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

	Ammerudlia ballplass	2 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Ammerudhellinga balløkke	6 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Grorud Sportssenter	7 min	
	Fresh Fitness Romsås	19 min	

Boligmasse



7% enebolig
48% rekkehus
35% blokk
9% annet

«Hyggelige naboer og et fint sted å bo for førstegangskjøpere :)»

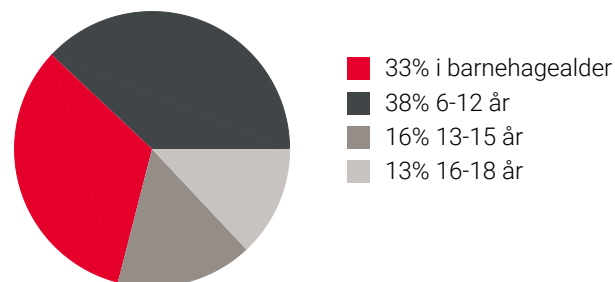
Sitat fra en lokalkjent



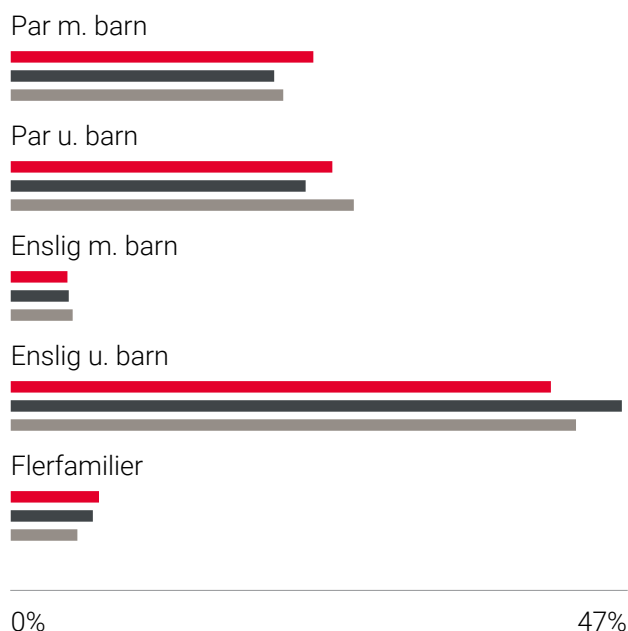
Varer/Tjenester

	Grorud Senter	9 min	
	Apotek 1 Grorud	8 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Ammerudgrenda
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Ammerudgrenda 170, 0960 OSLO



OSLO kommune

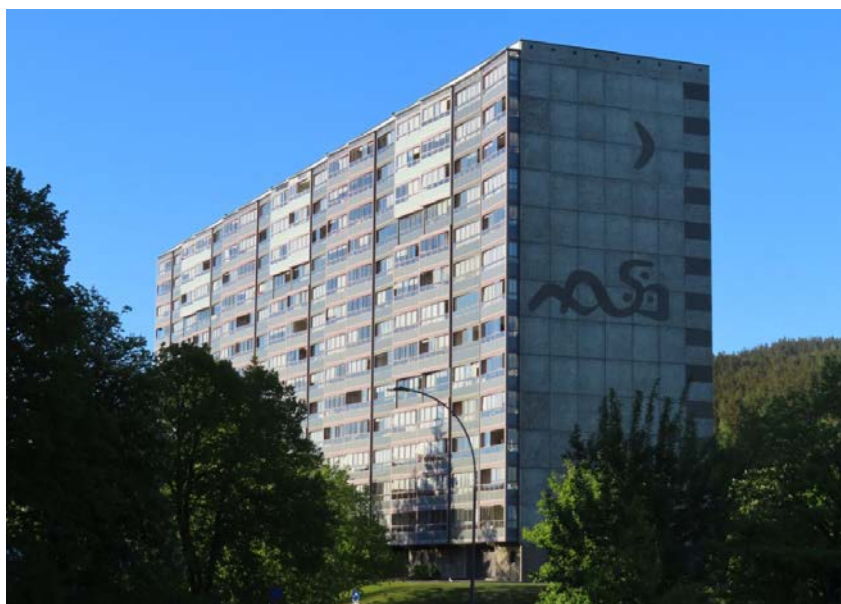


gnr. 95, bnr. 78



Andelsnummer 588

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 11256-1968

Referansenummer: DQ1111

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1967. Oppussing og vedlikehold er utført.
Nytt kjøkken i 2021. Bad fra 2009.

Andelsleilighet - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bærende konstruksjoner i betong. Fasader med steinbelagte betongelementer.
Flatt tak antatt tekket med takpapp/membran.
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 1988.
Skyvedør med isolerglass til innglasset balkong. Ny i 1989.
Finérrt entrédør. Brann- og lydklassifisert.
Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på ca. 11,5 m².
Tredekke.
Bod på ca. 2,5 m² i sokkeletasje.
Heis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet, malte panelplater, mikrosegment og fliser på vegger. Malte himlinger.
Etasjeskillere i betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Malte fyllingsdører.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Badet er renoveret i 2009 i regi av borettslaget. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ferdigattest, utstedt til S-Bygg AS, datert 05.07.2010 foreligger.
Fliser og mikrosegment på vegger. Malt himling.
Mikrosegment er påført på én vegg av dagens eier i 2021.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.
Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Stålsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.
60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i porselen, kjøkkenplate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).
Hvitevarer fra Bosch. Nytt kjøkken i 2021.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC med vegghengt toalett. 60 cm servant med skuff.
Fliser på gulv og vegger.
Nye innredninger i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røropplegg med kobberrør og plastrør. Stoppekraner bak

inspeksjonsluke i boden. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Avløpsrør av ukjent alder og type.
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og WC. Tilluft til boligen via vindusventiler.
Felles varmtvann.
Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

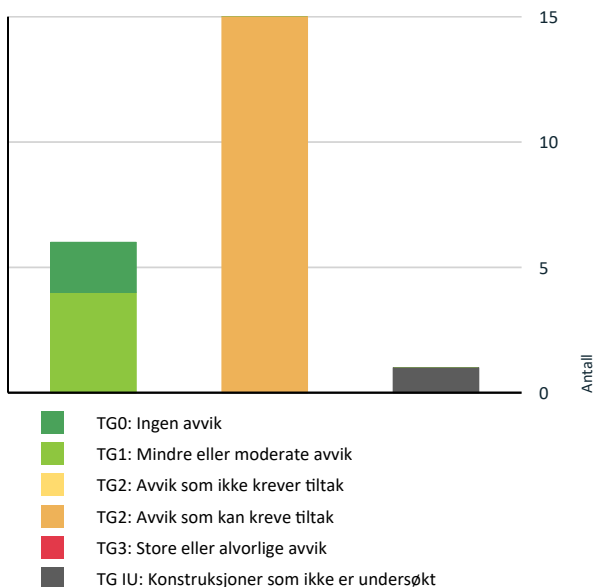
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Dør mellom bad og kjøkken er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punktering m.m. Enkelte vinduer subber i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 1,1 m. Dagens krav er 1,2 m.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/fuktpåvirket parkett.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfellige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og noe under 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfellige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rørapplegget tilfredsstiller ikke dagens krav mht. sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjonskanal er ikke observert på kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Eldre radiatorer.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

! Spesialrom > 8. etasje > WC > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

! Våtrom > 8. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:
Liten knusningsskade på ett hjørne av platetoppen.

! Kjøkken > 8. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:
Ventilasjonskanal er ikke observert på kjøkken.
Ukjent utblåsning fra kjøkkenviften.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1967

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmmer. Nye i 1988.
Skyvedør med isolerglass til innglasset balkong. Ny i 1989.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt. Eldre vinduer kan få funksjonssvikt i form av punkteringer m.m.
Enkelte vinduer subber i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer med dette avviket. Behov for utskiftinger de kommende år bør påregnes.
Vedlikehold/justeringer anbefales.

Dører

Finært entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på ca. 11,5 m². Tredekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 1,1 m. Dagens krav er 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongen fungerer med dette avviket.

INNENDIG

Overflater

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet, malte panelplater, mikrosement og fliser på vegger. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/fuktpåvirket parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og noe under 10 mm over en avstand på 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing/vedlikehold anbefales.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Badet er renoveret i 2009 i regi av borettslaget. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ferdigattest, utstedt til S-Bygg AS, datert 05.07.2010 foreligger.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og mikrosement på vegger. Malt himling.

Mikrosement er påført på én vegg av dagens eier i 2021.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket. Konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere videre utvikling.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 3 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Synlig mansjett/membran mot klemring.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

8. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009

8. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger. Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i porselen, kjøkkenplate over benk.

Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer fra Bosch. Nytt kjøkken i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten knusningsskade på ett hjørne av platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanal er ikke observert på kjøkken.
Ukjent utblåsning fra kjøkkenviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør utføres.
Utkastluften fra ventilatoren bør ledes tilbake til kjøkkenet via et ventilasjonsrør.
Den opprinnelige avtrekksventilen på kjøkkenet bør frigjøres, slik at byggets ventilasjonsanlegg kontinuerlig trekker luft ut fra kjøkkenet.

SPESIALROM

8. ETASJE > WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

WC med vegghengt toalett. 60 cm servant med skuff.
Fliser på gulv og vegger.
Nye innredninger i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra susterne/synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra susterne bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rørapplegg med kobberrør og plastrør. Stoppekraner bak inspeksjonsluke i boden. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørapplegget tilfredsstiller ikke dagens krav mht. sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstanden bør holdes under oppsyn.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og WC. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonskanal er ikke observert på kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Antatt avblendet avtrekksventil i kjøkken bør frigjøres, slik at kjøkkenet ventileres til friluft.

Vannbåren varme

Sentralfyring. Oppvarming via radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Eldre radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 32 A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 09.06.2022. Kontrollen er utført av Omexom Sikkerhet AS, og ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende samsvarserklæring over anlegget.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

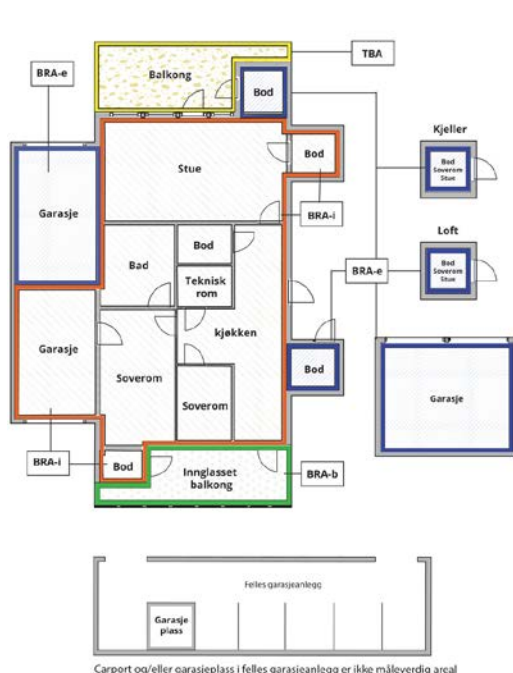
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8. etasje	86		12	98	
Sokkeletasje		3		3	
SUM	86	3	12		
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Entré/hall, Bod, WC, Bad, 3 soverom, Kjøkken, Stue		Innglasset balkong
Sokkeletasje		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,47 m

Bod på 2,5 m² i sokkeletasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dør mellom bad og kjøkken er fjernet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	83	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Geir Csisar	Takstingeniør
	Rahim Salehzadeh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	95	78		0	13162.5 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Ammerudgrenda 170

Hjemmelshaver

Ammerudlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0801 / AMMERUDLIA BORETTSLAG	948808811	H0801	OBOS Eiendomsforvaltning, tlf. 22865500	Rahim Salehzadeh

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
588	100	16 900	32 256 31.12.2024	275 679 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms andelsleilighet beliggende på Ammerud i Oslo kommune.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 13.162,5 m². Tomten er flat og er opparbeidet med plen og beplantning. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.

Denne boligen ligger i 8. etasje i en boligblokk over 13 etasjer pluss sokkeletasje.

Standard

Boligen er bygget i 1967. Oppussing og vedlikehold er utført.

Nytt kjøkken i 2021. Bad fra 2009.

Parkett, laminat og fliser på gulv. Malt tapet, malte panelplater, mikrosement og fliser på vegger. Innglasset balkong. Heis.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	749385			
Kommentar Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Eier		Ga opplysninger under befaringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DQ1111>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250152	

Selger 1 navn
Rahim Salehzadeh

Gateadresse	
Ammerudgrenda 170	

Poststed	Postnr
OSLO	0960

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250152

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Døren på vegg mellom kjøkken og badet fjernet. Vegg er tett og satt på membran og fliser på bade siden . Men fargen på flisene på tett området var annerledes av resten av flisene på vegg, derfor lagget dretter mikro sement på ene vegg på badet.
Arbeid utført av	Bygg og vvs alwadi

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det er satt opp noe stikk kontakter, kasse Lys på taket
Arbeid utført av	S.W oppussingstjenster

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er utført el- kontrollert av kommunen,(eltilsyn) for ett år siden og alt var ok.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250152

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250152

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rahim Salehzadeh	52cfd34bd69f75962630dc6 fe0315e5c64e76822	13.05.2025 18:14:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

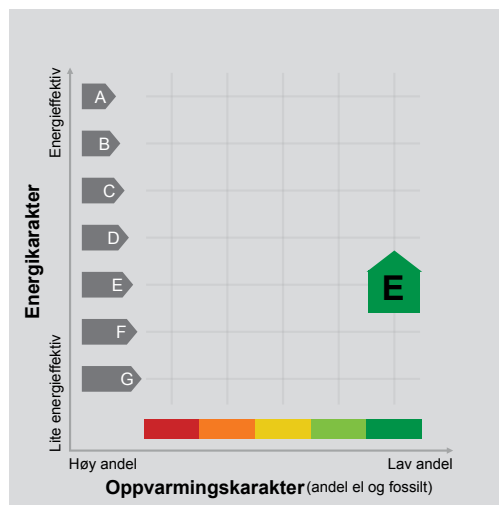
Document reference: 1008250152

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Ammerudgrenda 170
Postnummer	0960
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81107327
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-119897
Dato	14.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

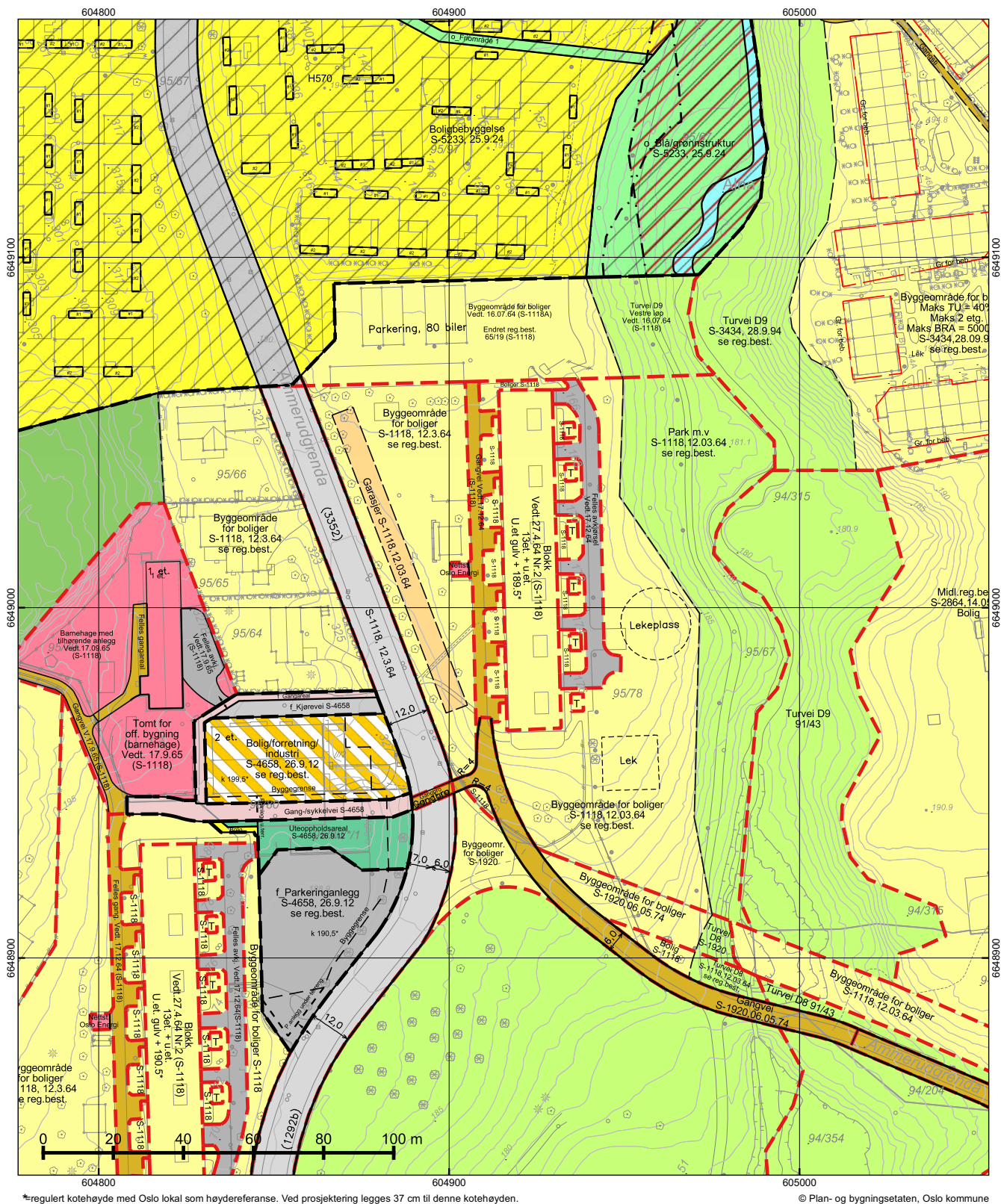
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

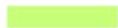
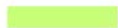
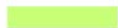
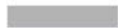
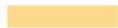
Originalformat: A3

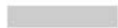
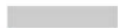
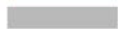
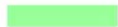
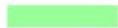
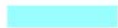
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 141242/ 86509884	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV
Adresse: AMMERUDGRENDA 166	Kommentar:
Gnr/Bnr: 95/78	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Avkjørsel
	41 - Turvei/skiløype		
	43 - Anlegg for lek og opphold		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	77 - Annet fellesareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2083 - Parkeringshus/ -anlegg
	3001 - Grønnstruktur
	3040 - Friområde
	6610 - Naturområde i sjø og vassdrag

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

/ / / RpAngittHensynSone

- . - . - RpAngittHensynGrense

/ / / / / RpFareSone

- . - . - RpFareGrense

— 70 - Felles avkjørsel
 — 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - - - - - 913 - Formålavgrensning
 — 930 - Reguleringslinje
 — Formålgrense

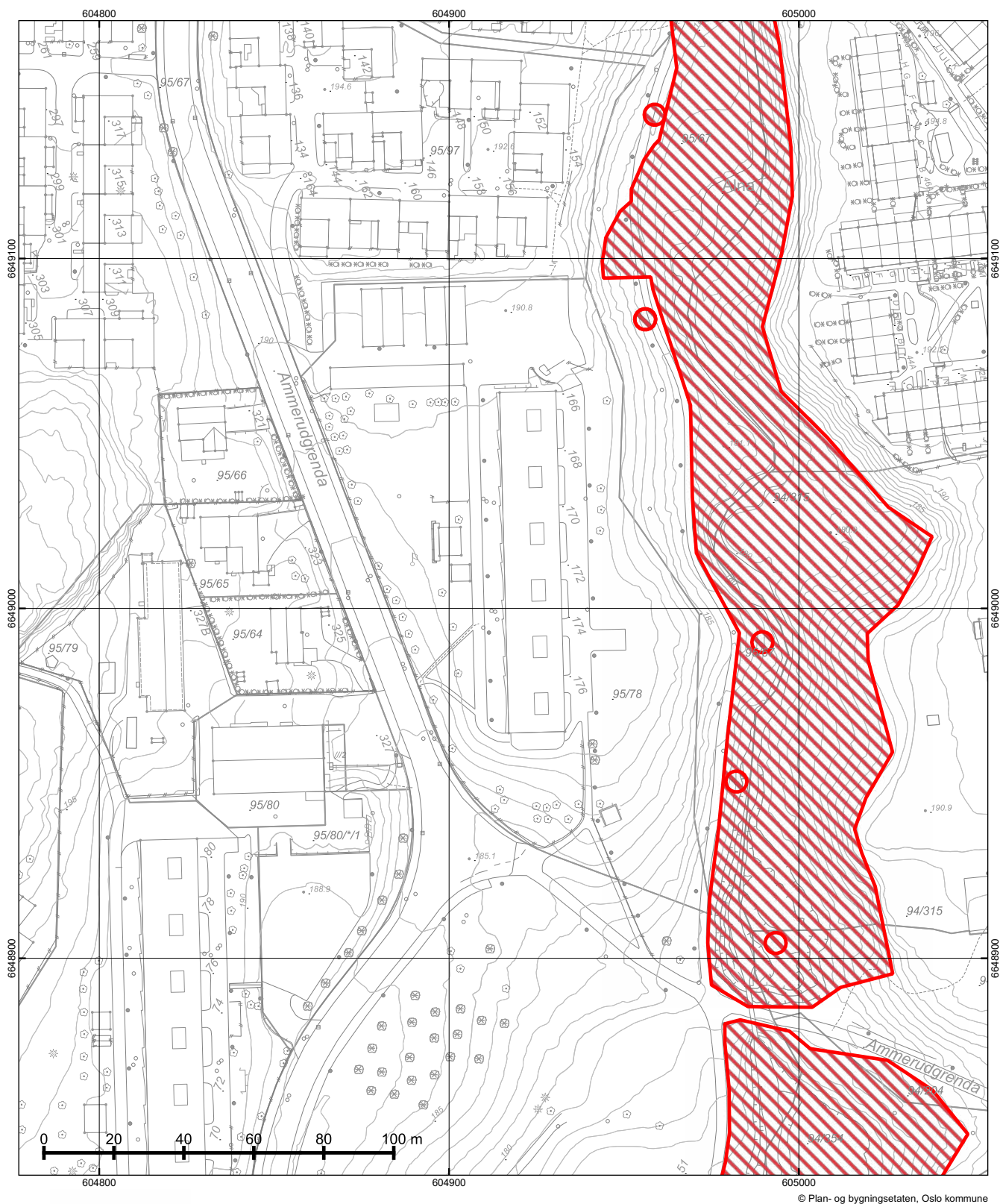
- - - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - - Plangrense (ny lov)

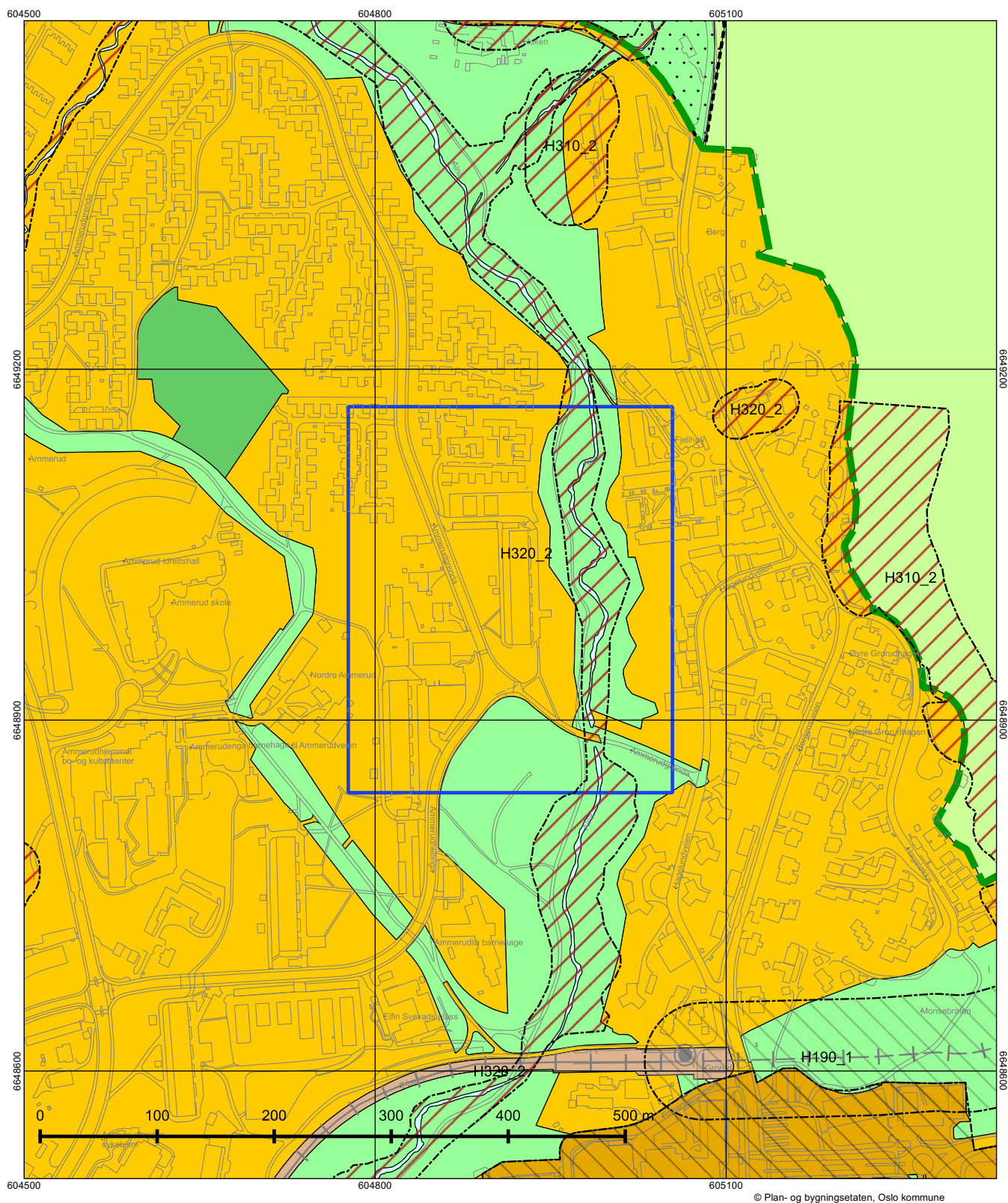
- - - - - Grense for bebyggelse

— Bygningens avgrensning i beb. plan

- - - - - Byggegrense



 Dato: 14.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 141242/ 86509884 Adresse: AMMERUDGRENDA 166 Gnr/Bnr: 95/78	Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV Kommentar:	



Oslo

Dato: 14.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141242/86509884

Deres ref.: 44474/ KLWE@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ammerudgrenda 170
0960 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre